Fully-furnished & serviced terrace apartment

Apfelgasse, 1040 Wien, Österreich
Nähe: Karlskirche, State Opera House, Musikverein, Technical University







Eckdaten Objektnummer 1074

Wohnfläche: ca. 102 m²

Mobiliar: möbliert
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: sofort
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Altbau
Baujahr: ca. 1900
Letzte Sanierung: 2016
Heizung: Etagenheizung
Stockwerk: DG 1 und 2
Lift: Personenaufzug
Zustand: vollrenoviert
Zimmer: 3,5
Terrassen: 3 (ca. 24 m²)
Balkon: 1 (ca. 1 m²)
Bad: 1
WC: 1

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf
Mobil: +4369915853663
Telefon: +43 699 15853663
E-Mail: rohr@rohr-real-estate.com

Detailbeschreibung

Koffer auspacken und Wien genießen - serviced apartment bei der Oper

Eine ganz besondere Terrassenwohnung erwartet Sie in den beiden obersten Geschossen eines wunderschönen Gründerzeitzinshauses in der schönsten Gegend Wiens - gleich bei der Oper und doch etwas entfernt vom touristischen Trubel.

Die Wohnung und eine der drei Terrassen sind nach Süden ausgerichtet mit Blick auf schön renovierte historische Gebäude und eine Fernsicht über Wien.

Stressfreies Wohnen ohne Kompromisse, maßgeschneidert für die Bedürfnisse von Expats und Botschaftsangehörigen!
Die Ausstattung der Wohnung beinhaltet nicht nur die komplette Möblierung der Wohnung und der Terrassen, sondern auch die voll ausgestattete Küche mit Koch- und Essgeschirr, Waschmaschine und Trockner.

Bis hin zur Internetverbindung und einem Flatscreen wurde an alles gedacht.

Sie mieten zu einem attraktiven monatlicher Gesamtpreis von € 2.970 ,--

Was ist in dieser Pauschale inkludiert:

- Hausbetriebskosten
- Internet
- Verbrauch von Gas und Strom bis zu € 180,00 monatlich
- SAT-TV
- Haushalts- und Haftpflichtversicherung
- Thermenservice
- 10% Ust (ohne Ust bei U46-Formular)

Zusätzlich buchbar:

- Eine Wohnungsreinigung kann zusätzlich gebucht werden. Die Kosten betragen monatlich € 170,-- für eine vierzehntägige Reinigung inklusive Bettwäscheservice.

Perfekte Raumaufteilung:

Ebene 1:

- Vorzimmer
- 2 Schlafzimmer mit Ausgang zu schmalen vorgelagerten Terrassen
- 1 Bad mit Ausgang zu einem Balkon
- Vorraum mit Waschmaschine und Trockner
- 1 separates WC
- Abstellraum
- Stiegenaufgang

Ebene 2:

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche

- optisch voneinander getrennter Wohn- und Essbereich
- 2 Terrassen

Beide Ebenen sind mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Ausstattung:

Die Möblierung in der Wohnung wird regelmäßig erneuert, daher könnte es sein, dass ein paar Gegenstände, die auf den Fotos zu sehen sind, in natura hinsichtlich der Farbe oder der Form etwas differieren.

Die Wohnung ist komplett möbliert:

- 1 großes Sofa
- 1 Fauteuil
- 1 Couchtisch
- 1 Esstisch mit 6 Stühlen
- 2 Betten mit Bettwäsche
- Kleiderschränke
- Bücherregal
- Waschmaschine und Trockner von Miele
- Schreibtisch
- Zentralstaubsauger
- 1 Farb-TV mit Sat-Decoder
- diverse Stehlampen
- Terrassenmöblierung

Küche:

- offene Einbauküche inklusive aller Geräte (Elektroherd, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, Spülmaschine)
- viel Stauraum in Ober- und Unterschränken
- kompletter Geschirr-, Topf- und Bestecksatz

Bad:

- Dusche (räumlich durch Glaswand getrennt)
- Badewanne
- Doppel-Waschbecken
- geräumiger Spiegelschrank
- Bügelbrett mit Bügeleisen
- komplette Garnitur Handtücher
- Waschmaschine und Trockner von Miele /räumlich vom Bad getrennt)

Heizung:

Fußbodenheizung über eine Gastherme

Kühlung:

Klima-Anlage mit 3 Splitgeräten

Boden:
Parkett und Fliesen

Anschlüsse:
SAT-Anschluss, Internetanschluss

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in direkter Innenstadt-Nähe in einer äußerst beliebten Wohngegend. Sie liegt in unmittelbarer Nähe der Karlskirche, des Museums der Stadt Wien, der Technischen Universität, der Wiedner Hauptstraße und des Naschmarktes - mitten im Freihausviertel.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Supermärkte, Drogerie, Bäckerei, Bank und Cafés sowie Restaurants können bequem erreicht werden.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich 3 große Supermärkte, 2 Bankfilialen, Wiens größter U-Bahnknotenpunkt, der Resselpark und der Karlsplatz, der Naschmarkt (Wiens größtes und bekanntestes Marktgebiet), mehrere First Class Hotels und zahlreiche Top Restaurants.

Der Verkehrsknotenpunkt U4 Oper/Karlsplatz befindet sich 2 Gehminuten entfernt.

Freizeit, Kunst und Kultur:

In nur 5 Gehminuten zu erreichen sind: die Staatsoper, Musikverein, Theater a.d. Wien und Konzerthaus.

Parken:

Parkpickerl: von 9:00 bis 22:00 http://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/bezirk04.html

Parkgaragen:

http://www.parkeninwien.at/Parkgaragen-in-Wien.html#plz1040

Es ist uns ein Anliegen Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

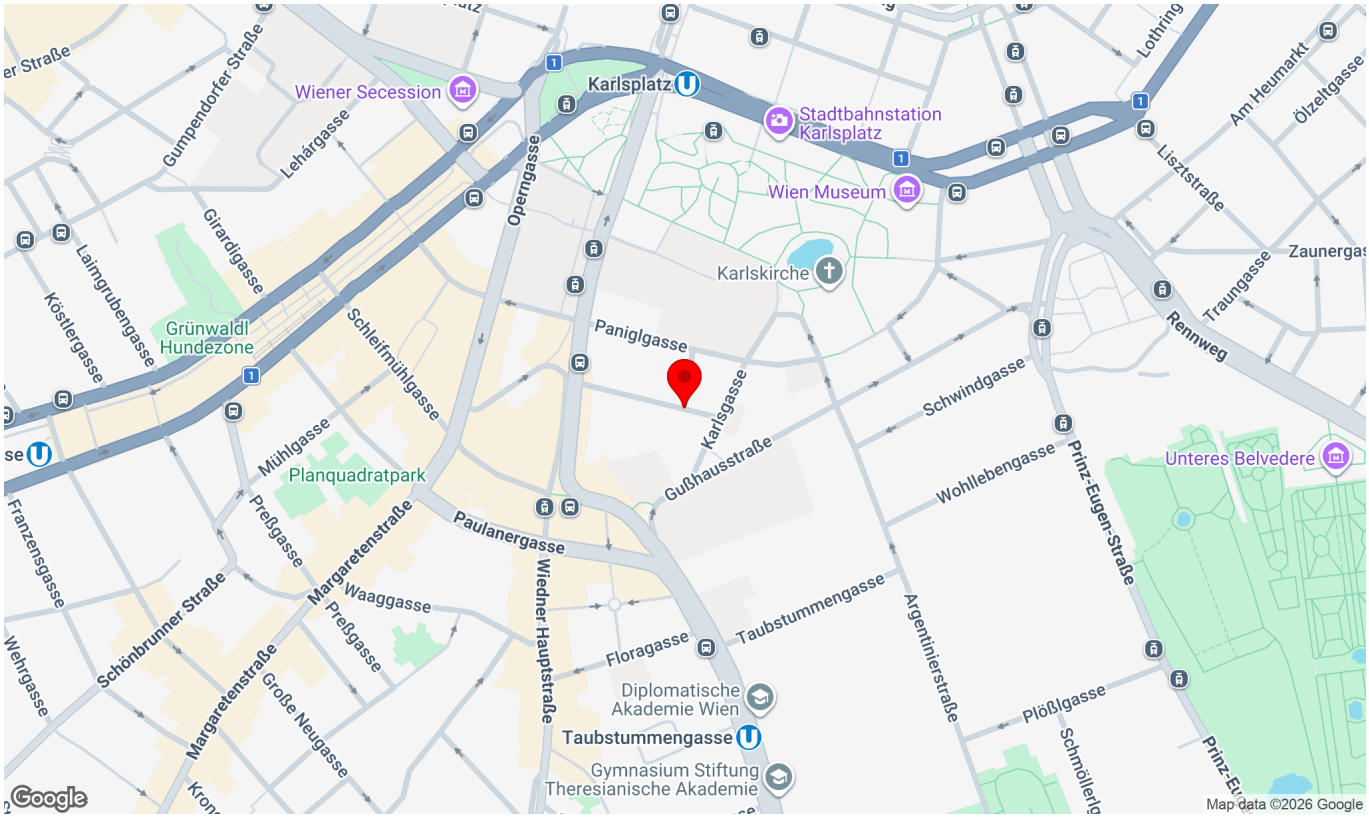
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Reinigungsservice, DV- / EDV-Verkabelung, Kabel / Satelliten-TV, Sicherheitskamera, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe

Lage

Karlskirche, Karlsplatz, Staatsoper, Musikverein, Naschmarkt, Technische Universität, Museum der Stadt Wien, Wien Museum

Apfelgasse, 1040 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.250 m

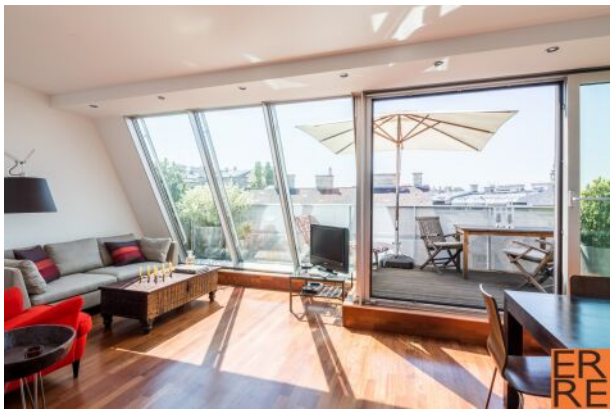
Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	250 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap













ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com





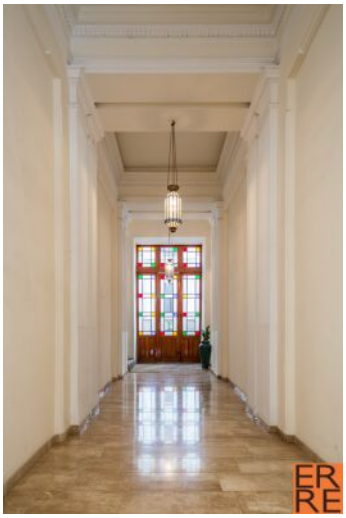


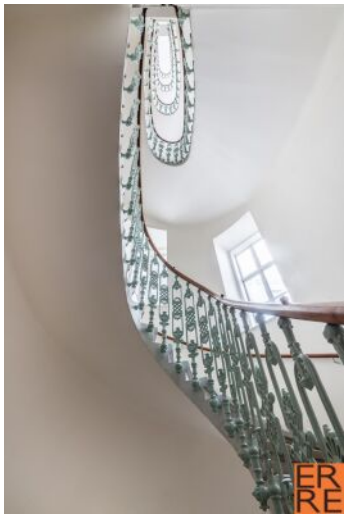




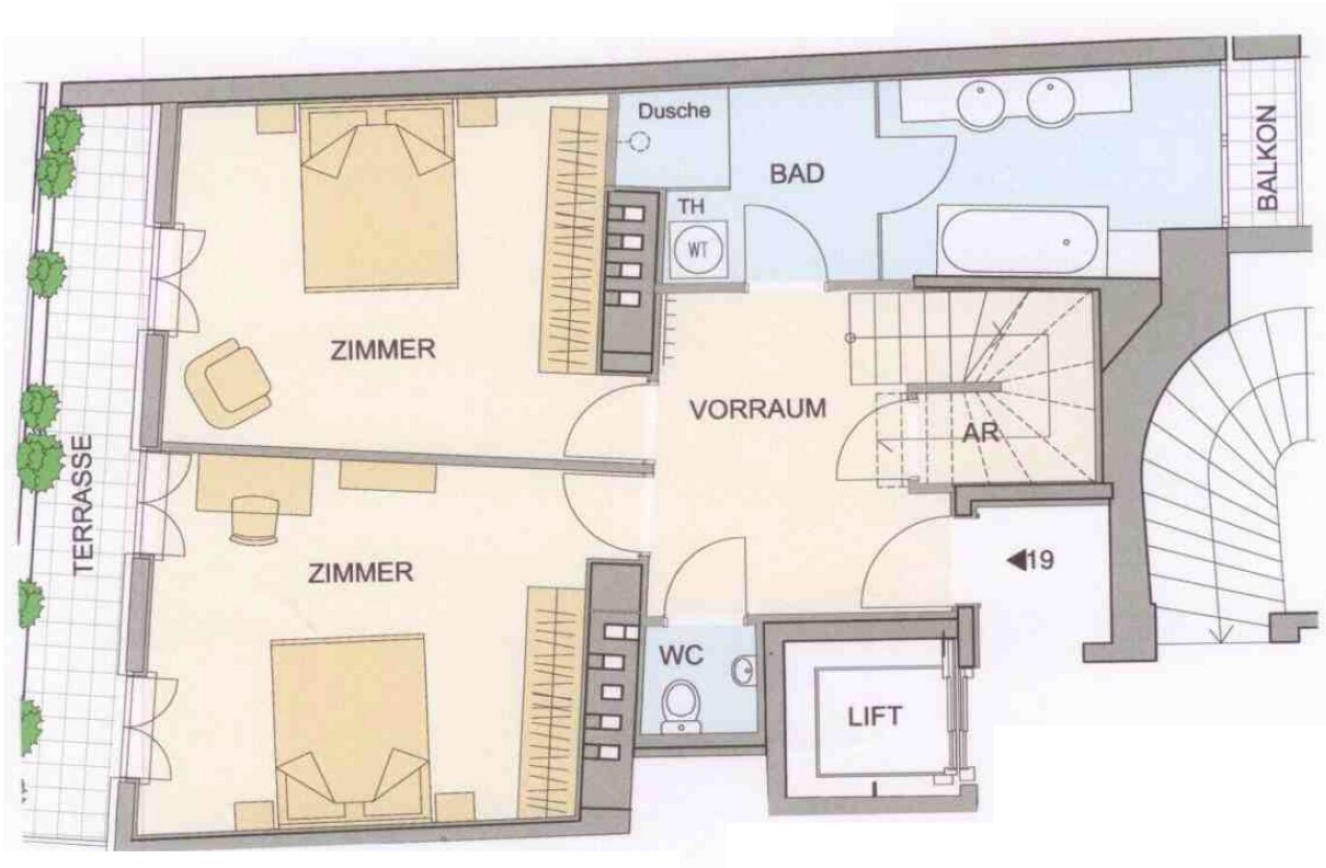


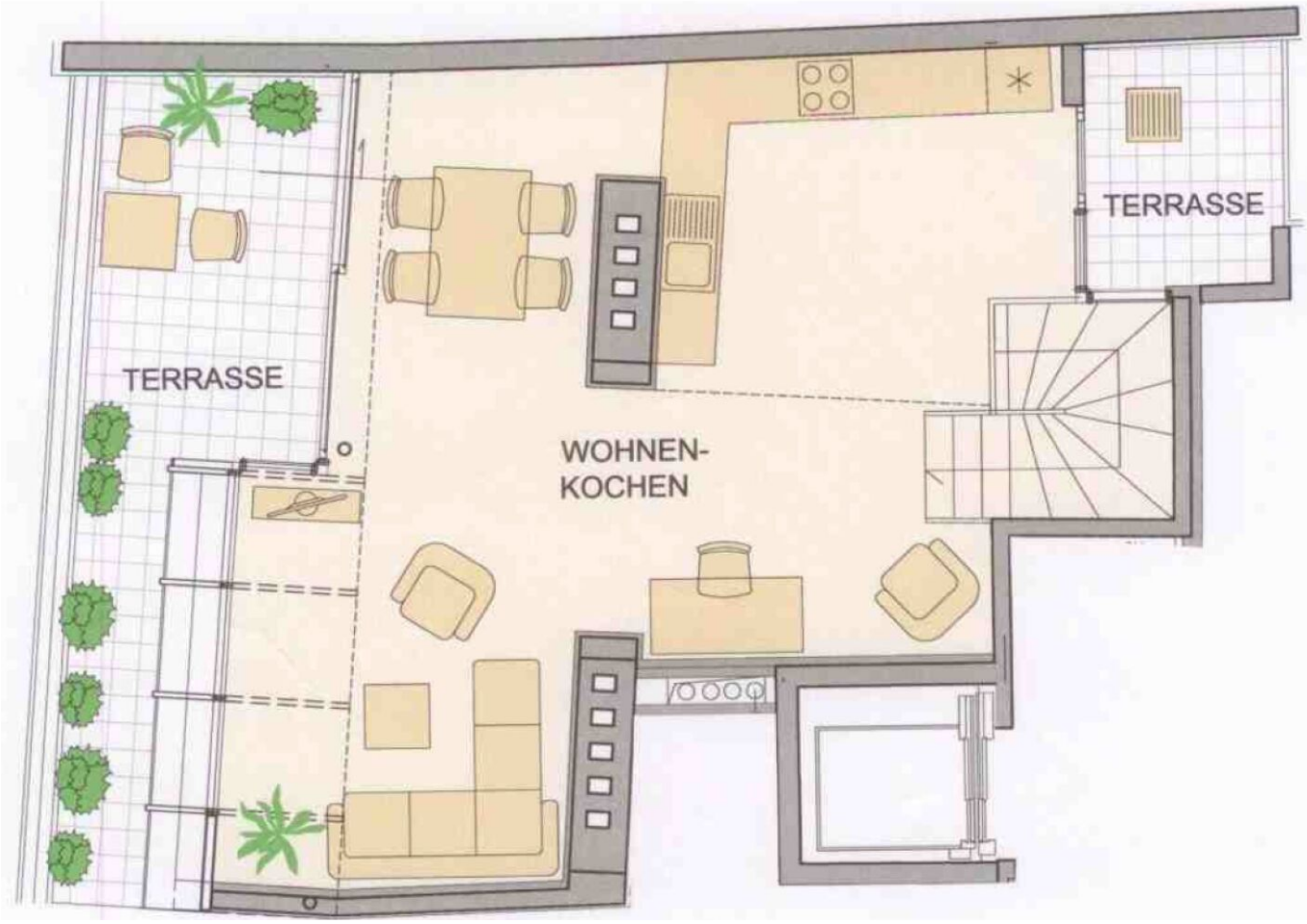
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

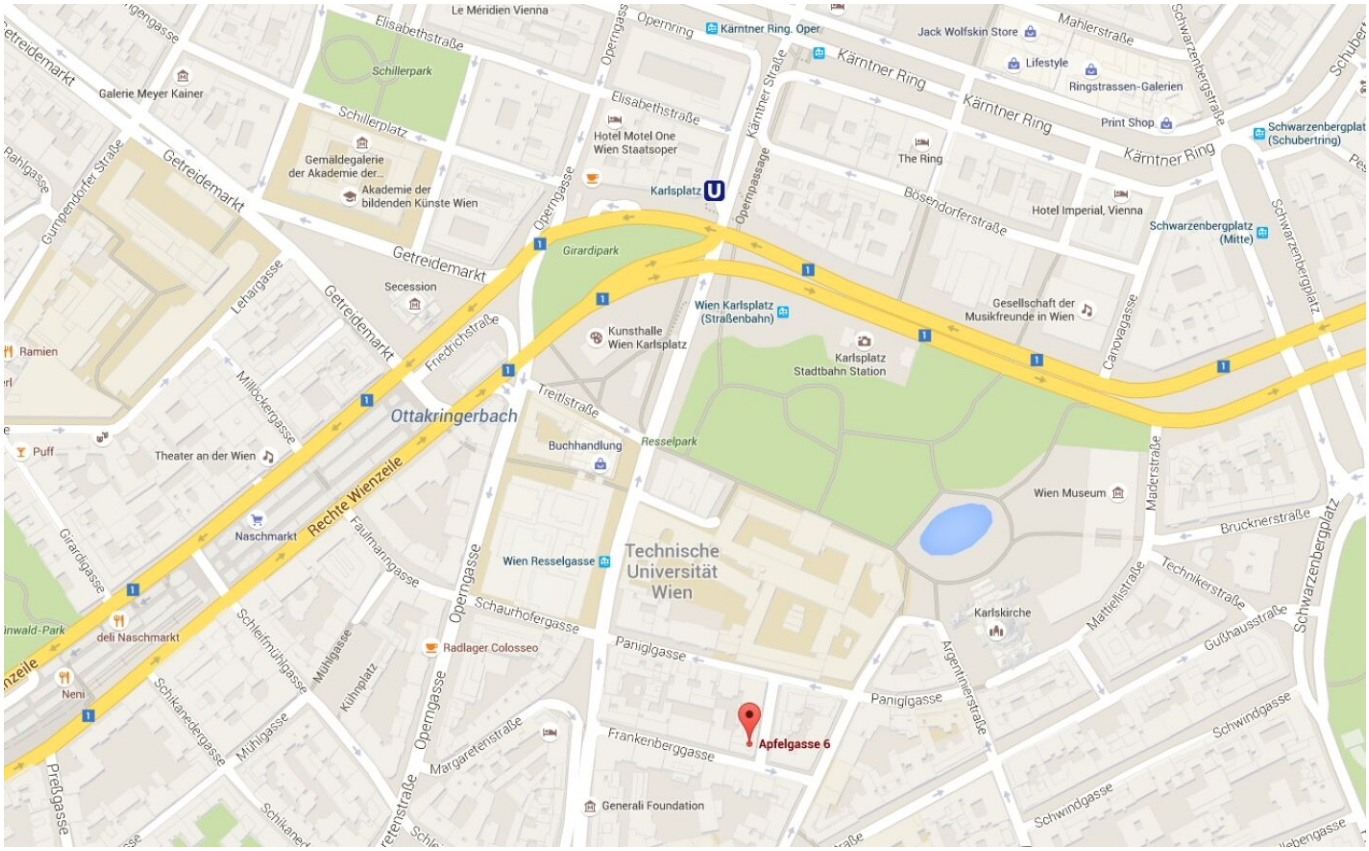




ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com


Dusche
BAD
TH
WT
BALKON
ZIMMER
VORRAUM
AR
TERRASSE
ZIMMER
19
WC
LIFT


TERRASSE
TERRASSE
WOHNEN-
KOCHEN



ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters 2

II. Rücktrittsrechte 3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2, 1060 Wien
T: +43 699 15853663, E: office@rohr-real-estate.com

vertreten durch Elisabeth Rohr-de Wolf .....
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17a. (1) *Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.*

(2) *Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.*

(3) *Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn*

1. *der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder*
2. *der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder*
3. *der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.*

(4) *Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.*

(5) *Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie*

1. *den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder*
2. *den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.*

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) *Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.*

(7) *Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung*

1. *wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,*
2. *wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder*
3. *wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten*

und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG) kann **binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären,** wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die **Rücktrittsfrist** beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).